

**ГРАЖДАНСКОЕ ПРАВО; ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЕ ПРАВО;**  
**СЕМЕЙНОЕ ПРАВО; МЕЖДУНАРОДНОЕ ЧАСТНОЕ ПРАВО**

**ОТНОШЕНИЯ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ  
В ПРОЕКТЕ ИЗМЕНЕНИЙ  
ГРАЖДАНСКОГО КОДЕКСА РФ**

**RELATIONS OF SHARED OWNERSHIP  
IN THE DRAFT AMENDMENTS TO THE  
CIVIL CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION**

***Зарубин А.В.***

*кандидат юридических наук, доцент  
судья Двадцать первого арбитражного апелляционного суда  
<https://orcid.org/0000-0001-9826-8117>*

***Zarubin A.V.***

*Candidate of Law, Associate professor  
Judge of the Twenty-first arbitration court of appeal*

**Аннотация:** В статье анализируются планируемые изменения Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ), которые должны затронуть отношения общей долевой собственности. Автор описывает попытку структурных изменений ГК РФ, введения новых правил заключения межсобственнических соглашений, нового способа защиты преимущественного права покупки, легализацию дробления единоличного права собственности, а также доли и некоторые другие.

**Ключевые слова:** собственность; доля; долевая собственность; коллективная концепция; совместное владение; совместное пользование; преимущественное право покупки доли; дробление доли; дробление права.

**Annotation:** The article analyzes the planned changes to the Civil code of the Russian Federation, which should affect the relations of shared ownership. The author describes an attempt to make structural changes to the civil code of the Russian Federation; introducing new rules for concluding agreements between co owners; new way to protect the right of priority purchase, and legalizing the splitting of individual property rights, as well as shares and other.

**Keywords:** ownership; share; share ownership; collective concept; shared possession; shared use; right of priority purchase; splitting the share; the fragmentation of the law.

На рассмотрении Государственной Думы РФ находится законопроект № 47538-6<sup>1</sup> (далее – Проект), который предполагает внесение изменений в Гражданский кодекс РФ (далее – ГК РФ), в том числе, в части, регулирующей отношения общей долевой собственности. Законодатель предлагает введение параграфа, посвященного общей долевой собственности, а также несколько предметных новелл. Всем им и посвящена настоящая статья. Здесь мы дадим краткий обзор всех предлагаемых изменений и подробно опишем несколько наиболее существенных из них, к коим отнесем дробление права и доли, а также письменное заключение

межсобственнических соглашений и защиту преимущественного права покупки путём присвоения права на долю.

Отношениям общей собственности в основном посвящена глава 16 раздела II ГК РФ. Мы пишем «в основном» потому, что упоминание общей собственности, и отнюдь не эпизодическое, встречается в других местах ГК РФ. К примеру, в разделах, посвященных товариществу собственников недвижимости; простому товариществу и других. Глава 16 структурно не разделяет долевую и совместную собственность, но уже из названия статей видно, что сначала идёт речь о долевой (ст. 245-252 ГК РФ), а затем - о совместной собственности (ст. 253, 254, 256 ГК РФ).

<sup>1</sup> <https://www.sozd.duma.gov.ru/bill/47538-6>

Особняком стоит ст. 255 ГК РФ, посвящённая вопросам обращения взыскания на долю, что объяснимо возможностью выдела доли в совместной собственности и обращение взыскания на неё ровно так же, как и в долевой. В заключение глава 16 ГК РФ содержит нормы, касающиеся собственности крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. 257-259). Таким образом, мы имеем только одну норму – ст. 244 ГК РФ, которая касается двух разновидностей общей собственности, и множеству иных, посвященных соответственно долевой и совместной собственности.

Проект сохраняет отдельную главу «Общая собственность», но предлагает разделить её на три параграфа: «Общие положения», «Долевая собственность» и «Совместная собственность». На первый взгляд логичное предложение на самом деле не вполне удачно. Существование неких «общих положений» предполагает, что они содержат наиболее важные и принципиальные правила, касающиеся того или иного института, а потому в случае отсутствия или неясности специальных норм, обращение к нормам общим помогает разрешить ту или иную правовую коллизию. В качестве таких «общих норм» Проект предлагает те, которые указывают на понятие и основание возникновения общей собственности (ст. 271); распределение доходов и расходов (ст. 272, 273); обращение взыскания на долю (ст. 274). Очевидно, что они не носят общего характера и касаются вполне конкретных правоотношений. Можно предположить, что законодатель захотел обособления положений, которые не являются общими с точки зрения их концептуальности и принципиальности, но в равной мере касаются совместной и долевой собственности, поместив их в «Общие положения», но и эта версия не находит подтверждения. К примеру, в ст. 273 Проекта прямо видно какое положение, в нём закрепленное, касается долевой, а какое – совместной собственности. Еще более очевидна ситуация со ст. 274 Проекта в названии которой упоминается конкретно долевая собственность.

Таким образом, ни действующая сейчас ст. 244 ГК РФ, ни предлагаемый проектом параграф «Общие положения» общих норм в действительности не содержит. Фактически это салат из крупно нарезанных кусков долевой и совместной собственности. Причина не совсем удачного выделения общей части кроется в различной правовой природе долевой и совместной собственности.

Специфика долевой собственности основана на особом объекте – доле, которого в совместной собственности нет. Отношения долевой собственности выстроены так, что каждому участнику принадлежит на праве единоличной собственности доля. Принадлежность доли подтверждает членство в сообществе собственников и даёт возможность принимать управленческие решения, определяющие судьбу общей вещи. Прямой связи между соучастником и вещью нет. Сособственник лишь вправе потребовать предоставления ему части имущества (п. 2 ст. 247 ГК РФ), которое принадлежит коллективу. Принадлежность вещи коллективу подтверждается тем, что все решения относительно судьбы вещи могут быть приняты только сообща (п. 1 ст. 247 ГК РФ). Каждый из участников вправе свободно распоряжаться лишь долей. Напротив, отношения совместной собственности предполагают распространение права каждого участника на всю вещь, то есть прямую связь лица с вещью. Людой из участников совместной собственности может совершить в отношении вещи распорядительный акт (ст. 253 ГК РФ). Таким образом, современная долевая собственность – наследник древнеримского института общей собственности (*condominium*), тогда как современная совместная собственность – скорее немецкого института совокупной собственности (*Gesamteigentum*). Именно по этой причине попытки Проекта вывести общие положения, касающиеся одновременно долевой и совместной собственности, вряд ли оказались удачными.

Остальные изменения, предлагаемые Проектом, затрагивают уже существо отношений долевой собственности. Условно разделим их на те, которые касаются возникновения данного права; владения и пользования имуществом, а также извлечения доходов; дробления права и доли; и, наконец, преимущественного права покупки.

Действующий ГК РФ предусматривает, что право общей долевой собственности может возникнуть в отношении делимого имущества в силу соглашения сторон (абз. 2 п. 4 ст. 244 ГК РФ). Такое положение дел не вполне вписывается в парадигму общей собственности, как вынужденного и неестественного состояния принадлежности одной вещи нескольким собственникам, обусловленного неделимостью объекта. По этой причине вполне логичным выглядит предложение Проекта исключить указание на

то, что право общей долевой собственности на делимое имущество может возникнуть в силу договора. Положение, согласно которому право общей собственности на делимое имущество может возникнуть в силу закона, сохраняется.

Избавившись от ненужного и чрезвычайно редко работающей положения, Проект предлагает введение другого, которое, в силу ещё большей «экзотичности», может повторить судьбу предшественника. Речь идёт о таком основании возникновения права общей собственности, как смешение однородных вещей. Смешение вещей, как основание возникновения «случайной общности» (*communio incidens*) и права общей собственности, было известно ещё римскому частному праву, но дальнейшего развития данный институт не получил и чем он заслужил реанимацию не вполне понятно. Кроме того, введение данного института трудно вяжется с принципом, гласящим, что общая собственность возникает при нераздельности объекта. Когда же мы говорим о смешении вещей, то очевидно имеем в виду родовые вещи, а их разделение вполне возможно. Следовательно, о возникновении права общей собственности ввиду смешения вещей не может быть речи. Наконец, проблема смешения вещей довольно редко встречается на практике. Если же она возникнет, то может быть разрешена с применением норм неосновательного обогащения.

Изменения должны коснуться распределения доходов от использования общей вещи. Действующий ГК РФ содержит простое правило, согласно которому такие доходы поступают в общую собственность, а затем распределяются среди участников пропорционально долям (ст. 248 ГК РФ). Проект предлагает подходить к распределению доходов более дифференцированно: в зависимости от того, распределено владение вещью или нет (ст. 272 Проекта). Как быть, если владение не распределено, понять очень трудно, так как абз. 1 ст. 272 Проекта сформулирован весьма туманно. Скорее всего здесь доходы должны распределяться пропорционально долям. Если же владение раздельное, например, каждому из участников выделены отдельные помещения, то размер дохода будет зависеть от поступлений, которые приносят данные конкретные помещения. Такое положение дел вполне логично и хорошо вписывается в коллективную теорию отношений общей собственности, разделяющую право на долю, которое принадлежит соучастнику, и право на вещь,

которое принадлежит коллективу соучастников. Если коллектив передал соучастнику вещь (часть вещи), то доход неё должен поступать тому, кто ею завладел. Другими словами, доход приносит не доля, а вещь, потому что владеет вещью, тот и получает доход.

Очередную новеллу можно назвать одной из самых интересных и, в то же время, спорных. Речь идет о межсобственнических соглашениях относительно пользования и владения общим имуществом (ст. 277 Проекта), а точнее – их формах. Действующий ГК РФ говорит о том, что владение и пользование общим имуществом осуществляется по соглашению участников (ст. 247 ГК РФ). Фактически сособственники каких-либо письменных документов, определяющих данный порядок, не составляли и не составляют. Обычно границы владения складываются исторически и переходят новым соучастникам вместе с правом собственности на долю, поэтому судебная практика выработала даже специальный термин – «фактически сложившейся порядок пользования». Например, при разделе имущества каждому из сособственников выделяют ту часть, фактическое владение которой тот длительно и без возражений другой стороны осуществляет. Проект предлагает заключать соглашения о владении и пользовании недвижимым имуществом только в письменной форме (п. 4 ст. 277 Проекта) и по желанию участников вносить сведения об их заключении в государственный реестр недвижимого имущества (п. 5 ст. 277 Проекта). Внесенные в государственный реестр сведения о порядке использования общего имущества сохраняют свою силу при смене состава участников общей собственности (абз. 2 п. 5 ст. 277 Проекта). Введение данных положений поставит вне закона фактический порядок пользования. И это при том, что он проблем не вызывает. Участники отношений долевой собственности привыкли к тому, что границы владения определяются в результате длительного соседства. В свою очередь, суды сформировали четкие критерии того, как определять фактический порядок пользования, если спор все-таки возник. Серьёзной нужды в государственной регистрации разграничения владения не было, поскольку регистрация направлена скорее на определение момента возникновения вещных прав и легитимации обладателя перед третьими лицами. Для установления границ между сособственниками не нужно ни первое, ни второе. Да и составление

именно письменного соглашения о порядке пользования и владения имуществом возможно уже сейчас. Уточнение Проекта относительно того, что письменное соглашение касается недвижимого имущества, ничего не меняет, так как описанное нами нынешнее положение вещей касается именно его. Таким образом, новые положения, предлагаемые Проектом, могли бы иметь место, но без указания на обязательность письменного соглашения и с сохранением возможности определять границы фактически сложившимся порядком пользования. Что касается предложения Проекта сохранять соглашение о порядке пользования и владения вещью при смене состава участников, если оно заключено в письменной форме и зарегистрировано в соответствующем реестре, то оно нужное и полезное, вот только распространять его надо все случаи согласования границ, в том числе на фактически сложившийся порядок пользования, и вне зависимости от какой-либо регистрации. Более того, данное положение закона укрепит позиции коллективной концепции, которая исходит из того, что имущество попадает во владение отдельного участника не потому, что он имеет вещную связь с ним, а потому, что между коллективом и участником заключается сделка. Сохранение силы соглашения при изменении состава собственников только подтверждает его сделочную природу, как это происходит по договору аренды.

Новыми являются предложения об установлении порядка владения и пользования имуществом во времени и введении ограничений по предоставлению собственнику части вещи, явно несоразмерной его доле. Первое предложение понятно и вполне обосновано. Действительно, ГК РФ (п. 2 ст. 247) предусматривает возможность выделения собственнику части имущества. Переложение этого правила на самые распространённые объекты даёт очевидный результат. Например, в торгово-развлекательном комплексе могут быть выделены помещения и переданы в пользование одному из собственников. Но как быть с теми объектами, которые не могут быть использованы по частям? Например, если речь идёт о бассейне, то какой смысл в самостоятельном обладании душевой или машинным залом? Данный объект может быть использован только комплексно. Учитывая особенности некоторых объектов, законодатель предлагает установить возможность использования их путем разделения не территории, а времени владения (п. 3 ст. 277

Проекта). Напротив, введение запрета на предоставление части вещи, явно превышающей долю собственника (абз. 2 п. 2 ст. 277 Проекта), не понятно и не объяснимо. Во-первых, в основе всякого предоставления вещи лежит соглашение. Почему собственники не могут прийти к подобному соглашению – не ясно. На первый взгляд никаких препятствий для этого нет. Во-вторых, Проект содержит оценочную категорию «явно несоразмерной», что всегда вредит стабильности гражданских правоотношений. В связи с этим полагаем необходимым исключить из Проекта абз. 2 п. 2 ст. 277.

Действительно нужными и полезными считаем положения Проекта, допускающие дробление права собственности на вещь, а также дробление доли. Так, в п. 3 ст. 275 Проекта указано: «Общая долевая собственность на неделимую вещь, находящуюся в собственности одного лица, может быть установлена на основании соглашения собственника с третьим лицом при условии, что размер доли каждого из собственников обеспечит ему возможность владеть и пользоваться частью вещи в соответствии с ее назначением». Необходимость в дроблении права возникает нередко. Одним из таких случаев является освоение материнского капитала – когда, например, мать приобретает в свою собственность квартиру, а затем дробит своё единоличное право, образуя две доли, одну из которых передаёт ребенку. Что касается науки гражданского права, то она серьезных аргументов против деления права не выдвигала. Основная дискуссия велась по вопросу обоснования дробления единоличного права собственности<sup>2</sup>.

Суть дискуссии состоит в том, что на пути таким метаморфозам, как превращение единоличного права в общую собственность, сейчас стоит абз. 1 п. 4 ст. 244 ГК РФ, согласно которому общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона (абзац 1 п. 4 ст. 244 ГК РФ). То есть, по ныне действующему ГК РФ долевая собственность может возникнуть, если вещь поступает в собственность одновременно двух или более лиц. В описываемом же случае вещь

<sup>2</sup> Вербицкая Ю.О. Сделки, направленные на установление общей долевой собственности // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2008. № 4. С. 30-33.

уже находится в собственности одного лица. Выход из этой ситуации предлагает коллективная концепция, которая рассматривает дробление единоличного права собственности и отчуждение одной из долей третьему лицу – отчуждение вещи в собственность коллектива с участием первоначального собственника. Легализация возможности дробления единоличного права собственности в п. 3 ст. 275 Проекта подтвердит правильность коллективной концепции и разрешит вполне реальную и серьезную проблему, что можно только приветствовать.

Верно указание в Проекте и на ограничение размера доли. Она должны быть такой, которая позволяла бы предоставить соразмерную часть имущества. Правильность этого мнения, по крайней мере применительно к жилым помещениям, подтверждается научными работами<sup>3</sup> и судебной практикой. Иной подход позволял бы появляться владельцам микродолей, чья судьба известна. Как правило, они отстраняются от использования вещи, а впоследствии и вовсе лишаются права на долю путём её принудительного выкупа. Жаль, что Проект не пошёл еще дальше и не допустил возможность принудительного дробления единоличного права собственности по требованию кредитора либо судебного пристава-исполнителя.

Допускает проект и дробление доли, но при условии, что вновь образованная часть позволит вместе с нею получить часть общего имущества (абз. 2 п. 2 ст. 276 ГК РФ): «Доля в праве собственности не может быть разделена собственником на части (меньшие доли), если это повлечет невозможность владеть и пользоваться частью общего имущества, соразмерной части этой доли, в соответствии с его назначением. Сделка, совершенная с нарушением данного требования, является ничтожной». Следует отметить, что здесь проблема всегда состояла не в принципиальной возможности расщепления доли (с этим в науке всегда соглашались), а в том, какие условия должны быть соблюдены. Законодатель решил, что выделяемая доля должна быть такой, чтобы владелец вместе с нею мог получить часть имущества. Мы же в своё время предлагали принимать во внимание волю остальных соучастников, поскольку дробление доли означает появление новых членов сообщества.

Меняются Проектом и правила, касающиеся преимущественного права покупки доли. Сейчас оно распространяется на случаи отчуждения доли только по договору купли-продажи (п. 1 ст. 250 ГК РФ). Данное положение заслуженно подвергается критике в научной литературе, поскольку преимущественное право покупки направлено на избавление от коллектива и создание условий для возникновения у какого-либо участника единоличного права собственности. По этой причине преимущественное право покупки должно распространяться на все возмездные сделки, в том числе внесение доли в уставный (складочный) капитал, передачу доли в качестве отступного или предмета мирового соглашения. Проект распространяет преимущественное право не все возмездные сделки (п. 5 ст. 278 Проекта), что можно только приветствовать.

Появляется новый способ защиты соучастников, чьё преимущественное право было нарушено. Действующий ГК РФ закрепляет положение, согласно которому такой соучастник может прибегнуть к иску о переводе прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ). В научной литературе многократно указывалось, что такой способ защиты неэффективен, так как о продаже третьему лицу становится известно уже после того, как сделка исполнена и появился новый собственник. На данном этапе уже нет ни продавца, ни покупателя, а потому неверно говорить о переводе прав и обязанностей. Кроме того, иск о переводе прав и обязанностей покупателя не способен преодолеть зарегистрированное право (если речь о недвижимости), ни ввести истца во владение имуществом. В связи с этим предлагался совершенно иной способ защиты – выкуп<sup>4</sup>. Прислушавшись ко мнению о введении новых способов защиты, Проект ввел правило, согласно которому если договор отчуждения доли исполнен, соучастник вправе потребовать перевода доли с выплатой покупателю уплаченной им цены. То есть речь уже идёт не о переводе прав и обязанностей по договору, а переводе права непосредственно на объект – долю. Недосказанным остался вопрос о возврате владения, ведь известно, что перевод прав и передача владения – не одно и то же. Вероятно, что данная проблема будет разрешаться уже на уровне судебной практики.

<sup>3</sup> Назарова С. Доля в квартире. Как избежать давления рейдеров? // Жилищное право. 2016. № 5. С. 19-28.

<sup>4</sup> Скловский К., Смирнов М. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве // Хозяйство и право. 2003. № 10. С. 88-98; № 11. С. 103-108.

Затрагивая вопросы защиты прав соучастников в отношениях между собой, выскажем сожаление, что Проект оставил без внимания проблему применения вещно-правовых способов защиты. А эта проблема настолько велика и актуальна, что была вынуждена разрешаться на уровне постановления Пленума Верховного Суда РФ. Речь идет о Постановлении Пленума Верховного Суда РФ №10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. (в ред. от 23 июня 2015 г.) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»<sup>5</sup>, который ввел такой способ защиты, как «восстановление права на долю». И если теперь есть примерное понимание того, как истребовать долю от третьего лица, то до сих пор не ясно как быть, если долей завладел сособственник или право собственности нарушается способами, не связанными с лишениями владения. Надеемся, что в ближайшем будущем в ГК РФ будут внесены положения, которые прямо укажут на применение норм «соседского права» вообще, и негаторного иска – в частности, к отношениям между сособственниками. Возможность применения норм соседского права мы видим во всех случаях сосуществования законных владельцев, к числу которых очевидно относятся и сособственники. Применение обязательственных способов защиты в отношениях между сособственниками исключено. Тезис о том, что в основе владения отдельного участника лежит соглашение, на данный вывод не влияет, так как соглашение заключается между коллективом и отдельным участником, а посягательство, как правило, имеет место со стороны конкретного участника, но не коллектива.

**Список цитируемой литературы:**

1. Вербицкая Ю.О. Сделки, направленные на установление общей долевой собственности // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2008. № 4.
2. Назарова С. Доля в квартире. Как избежать давления рейдеров? // Жилищное право. 2016. № 5.
3. Скловский К., Смирнова М. Институт преимущественной покупки в российском и зарубежном праве // Хозяйство и право. 2003. № 10, 11.

**The list of the quoted literature:**

1. Verbitskaya Y.O. The contracts is aimed at establishing on common ownership // Bulletin of Supreme Arbitration Court of the Russian Federation. 2008. №. 4.
2. Nazarova S. Share in the apartment. How to avoid pressure from raiders? // Housing right. 2016. № 5.
3. Sklovsky K., Smirnova M. Institute of priority purchase in Russian and foreign law // Economy and law. 2003. № 10, 11.

---

<sup>5</sup>Постановлении Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29 апреля 2010 г. (в ред. от 23 июня 2015 г.) «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» // Российская газета. № 109. 21 мая 2010 г.